



VOL  
84

May.



# RICON

# 건설 BRIEF

건 설 브 리 프

## 산업동향

- 2050 탄소중립에 대비한 건설 부문 온실가스 절감의 핵심사업과 목표 달성을 위한 개선 방향
  - ZEB 등급별 공사비 산정기준 마련과 지방 민간건축물 GR지원 확대

## 정책동향

- 2025 국가 빈집정비 정책의 전환과 실행 전략
  - 지역 기반 중소건설업과 연계한 지속가능한 정비체계 구축 방안

## 시장동향

- 30년 이상 노후주택 현황 및 시사점
  - 전국의 30년 이상 노후주택 수는 약 504만호로 국내 주택의 약 25.8% 차지

## 산업동향

### 2050 탄소중립에 대비한 건설 부문 온실가스 절감의 핵심사업과 목표 달성을 위한 개선 방향

- ZEB 등급별 공사비 산정기준 마련과 지방 민간건축물 GR지원 확대 -

정대운 부연구위원  
(bigluck1@ricon.re.kr)

#### 1. 정부의 건설 부문 온실가스 절감 목표와 핵심사업

- ◆ 6월에 출범할 新 정부에서는 2030년 온실가스 감축목표 달성을 위해 적극적 정책 추진 예상
  - 우리나라는 2050 탄소중립을 실현하기 위한 단계별 감축목표를 정하고 부문별 감축 전략을 제시
  - 단계적으로 2030년까지 2018년 대비 국가 온실가스 배출량의 40%를 감축, 건설 부문 32.8% 절감
- ◆ 건설 부문의 온실가스 절감을 위한 핵심사업은 제로에너지건축물과 그린리모델링의 의무화
  - 국토교통부는 기후위기 대응과 탄소중립 실현을 위한 「제3차 녹색건축물 기본계획('25~'29)」을 발표
  - 제3차 녹색건축물 기본계획의 주요내용은 1) 제로에너지건축물(ZEB) 인증제도 변경, 2) 노후 공공건축물 대상 그린리모델링(GR) 단계적 의무화 추진, 3) 연면적 1천㎡ 이상 민간 신축건물 설계기준 강화, 4) 지역 조성계획 수립 시점 법제화 및 건물 온실가스 감축량 정량평가 추진
  - '건축물 에너지효율등급제'를 '제로에너지건축물 인증제'로 통합 운영하여 인증 소요시간 단축(80→60일)
  - 공공건축물 신축 시 취득해야 하는 제로에너지건축물 최저 인증등급도 5등급에서 4등급으로 상향
  - 연면적 1천㎡ 이상 민간 신축건물은 「건축물 에너지절약 설계기준」 강화로 건축물 에너지 성능 제고
  - 특히, '25년 6월부터 공동주택 30세대 이상의 민간 신축건물에 제로에너지건축물 5등급 설계의 의무화

〈제로에너지건축물 로드맵〉

	'20년	'23년	'25년	'30년
공공 (인증)	1천㎡ 이상 (5등급)	공동주택 30세대 이상, 5백㎡ 이상 (5등급)	1천㎡ 이상, 17개 용도 (4등급)	용도·규모 검토 중 (3등급)
민간 (설계)	-	-	공동주택 30세대 이상, 1천㎡ 이상 (5등급 수준)	5백㎡ 이상 (5등급 수준)

\* 자료 : 국토교통부 보도자료(2024.12.31.), 2050 탄소중립 실현, 제3차 녹색건축물 기본계획('25~'29) 고시

- '20년부터 추진한 공공건축물 그린리모델링 지원사업은 계획하되, 단계적 의무화도 함께 추진
- 이러한 절감 목표 실행을 위해 지역 조성계획 수립 시점 법제화와 건물 온실가스 감축량 정량평가 추진

〈공공건축물 그린리모델링 사업 추진계획(안)〉

[도입기]	[적용기]	[안정기]	[확산기]
시범사업	지원사업	지원사업 및 의무화 병행	의무화 중심
~'19년	'20~'24년	'25~'29년	'30년~
기획·시공지원	공공선도	(직접지원) 점진적 축소, (의무화) 단계적 확대	행정지원 및 인프라 구축

\* 자료 : 국토교통부 보도자료(2024. 12. 31.), 2050 탄소중립 실현, 제3차 녹색건축물 기본계획('25~'29) 고시

## 2. 목표 달성을 위한 문제점과 개선 방향

### ◆ 30세대 이상의 민간 공동주택 ZEB 5등급 설계 의무화에 따른 공사비 상승 불가피

- '21년 공사비 급등으로 시작된 건설시장 침체와 공사비 분쟁 심화가 지속되는 가운데 추가 공사비 상승 요인으로 작용
- '24년 4월 국토교통부는 민간 공동주택의 ZEB 5등급 수준 적용에 따라 세대당 약 130만원(평당 5.1만원, 25층개별난방·84㎡ 세대 기준)이 추가 소요될 것으로 예상된다고 발표
- 그러나 건설업계에서는 전용 84㎡ 기준으로 가구당 공사비가 최소 293만원 가량 소요될 것으로 예측

### ◆ ZEB 등급별 공사비 및 온실가스 감축량 평가 기준과 ZEB 인증 대상 기술의 확대 필요

- ZEB 등급별 적용 기술에 대한 공사비 상승과 온실가스 감축량에 대한 명확한 평가 기준 제시
- 신재생에너지나 창벽체외벽지붕 등에 적용한 기술 이외에 에너지 자립률을 인정받을 수 있는 기술 확대

### ◆ 민간건축물의 그린리모델링 이차지원 사업의 한계를 극복한 다양한 사업지원과 인센티브 개발

- 건축물 에너지 기준 강화('13년) 전에 지은 건축물이 '23년 말 건축물대장을 기준으로 82.8%에 해당
- 기존에 운영되어 온 민간 건축물 그린리모델링 이차지원 대상사업이 2023년 11월 접수 마감으로 종료
- 민간 건축물 그린리모델링 이차지원 대상사업의 한계를 극복하여 다양한 공사에 대한 지원방안 필요
- 공동주택 창호공사에서 단독비주거 벽체·외벽·지붕 단열공사 등을 중심으로 다양한 그린리모델링 공사를 육성하고, 융자지원과 함께 참여업체에 대한 공공공사 입찰 시 가점 부여 등 적극적 인센티브 마련

### ◆ 지방권 민간건축물의 그린리모델링 활성화를 통해 지방 중소건설기업의 수주 확대 도모

- 기존 건축물의 그린리모델링 활성화를 통해 신축물량이 적은 지방권의 건설수주 회복 도모
- 지방권, 단독비주거, 단열 보강 중심의 그린리모델링 사업을 확대하여 중소기업의 사업 육성

## 정책동향

### 2025 국가 빈집정비 정책의 전환과 실행 전략 - 지역 기반 중소건설업과 연계한 지속가능한 정비체계 구축 방안 -

이지아 부연구위원(jiapoo@ricon.re.kr)

#### 1. 범정부 빈집 관리 종합계획 발표 배경과 전략 및 주요 과제

◆ 인구감소와 지방소멸 위기에 대응하여 방치 빈집 문제를 체계적으로 관리하고 국가 차원의 정비 및 활용 체계를 구축하고자, 2025년 5월 1일 ‘범정부 빈집 관리 종합계획’을 발표

- 행정안전부·국토교통부·농림축산식품부·해양수산부 등 4개 부처가 합동으로 발표한 이번 종합계획은 ▲국가의 관리 책임 강화, ▲빈집 정보 통합 제공, ▲세제 완화 및 정비 유인 확대, ▲민간 활용 기반 조성 등 총 4대 전략, 15개 추진과제로 구성

4대 전략	주요 과제 요약
전국 단위 빈집 관리체계 구축	‘농어촌빈집정비특별법’ 및 ‘빈건축물정비특별법’ 제정 추진 도시·농어촌 간 빈집 정의 및 관리 기준 통일 전국 빈집 통합 플랫폼 ‘빈집앰’ 구축 및 공공데이터 연계
빈집 정비·활용 및 안전 확보 지원	지방소멸대응기금과 고향사랑기부금 등을 활용한 정비 재원 마련 철거 후 공공활용 시 재산세 감면, 양도세 중과 유예 확대 철거 해체계획 검토 면제 등 행정·비용 부담 완화 ‘빈집허브’, ‘뉴빌리지 빈집특화유형’ 등 신규 모델 도입
지자체 정비 역량 강화	빈집 전담부서 운영 및 매뉴얼·조례안 제공 소유자 확인·행정통지 절차 간소화(전자고지 등)
민간의 자발적 정비 유도 및 활용 사업화 촉진	‘빈집관리업’, ‘농어촌 빈집재생민박업’ 신설 중개인 중심의 빈집 거래 지원사업 확대 빈집 리모델링, 민박, 공유창고, 문화예술 공간 등 다양한 모델 유도

◆ 특히 단편적 철거가 아닌 ‘활용’을 중시하고, 민간이 참여할 수 있는 환경 조성에 방점을 둬

- 빈집 문제를 단순한 주거 문제가 아니라 지방 인구이탈, 지역경제 침체, 안전 위협 등과 밀접하게 연결된 복합적 이슈로 간주하고 이에 대한 해결 전략을 제시함

- (빈집 통합 플랫폼 고도화) ‘빈집애’ 플랫폼을 통해 민간 중개인·건설사·사회적기업이 직접 빈집 위치, 정비 이력, 활용 사례 등을 기반으로 지역 맞춤형 정비 사업을 기획·제안 가능
- (제도 인센티브 마련) 세제 혜택 및 인허가 간소화 등을 통해 소규모 정비사업의 투자 매력도 상승
- (지역별 수요 맞춤형 접근) 청양군 만원주택, 강진군 마을호텔 등 농촌형 빈집 재생 사례를 확대하고, 뉴:빌리지 사업 내 빈집특화 유형을 신설하여 도시지역 내 빈집 관리 추진

## 2. 지역 기반 중소건설업 관점의 활용 전략 및 제언

### ◆ 이번 종합계획은 단순한 빈집 정비 사업을 넘어 지역 중소건설업체의 역할 재정립과 지역경제 활성화의 촉진제로 기능할 것으로 기대됨

- 아래의 전략을 통해 단기적으로는 정비사업 실행력 강화를, 장기적으로는 지역 기반의 건설 생태계 형성과 지속가능한 주택관리 시장 육성을 도모할 수 있음

지자체-지역건설업 연계형 모델	소규모 단위 리모델링 지정제도 도입
지역 맞춤형 빈집 정비계획을 수립 시, 해당 지역 중소건설업체가 우선 참여할 수 있는 발주 방안 검토	마을단위 또는 블록단위 수준의 소규모 범위를 대상으로 공공과 민간 중소건설업체의 공공 기획을 도모
플랫폼 기반 기술·인력 매칭 시스템 구축	지방소멸대응기금 연계 지원제도 확대
빈집 유형별 정비공정 정보, 소규모 시공 역량을 갖춘 지역 기업 정보 등을 연계	정비사업 발굴부터 입찰·시공까지 연계 가능한 실행모델을 구축해 지속가능한 지역순환경제 구조 형성

### ◆ 지역 기반 중소건설업체가 정비사업의 실질적 주체로 기능할 수 있도록 행정적·재정적 지원 병행 필요

- 빈집 정비는 정책이 아니라 산업이 되어야 하며, 이를 위해 지자체 - 민간 - 전문건설업계 간 협력 기반을 조속히 구축 필요
- (정책 실행력 확보를 위한 민간 협력 기반 구축 필요) 정책 실행력 강화를 위해서는 지역 밀착형 정비 주체가 반드시 필요하며, 중소건설업체가 정책의 말단 집행자가 아닌 핵심 파트너로 자리매김 해야함
- (빈집정비의 산업화 및 지속가능한 생태계 전환 유도) 향후에는 빈집정비사업을 단순 건축행위가 아닌 지역 서비스산업으로 확장해 ‘정비-거주-운영’의 지속가능한 주거생태계를 조성할 필요가 있음. 이를 위해 중앙정부의 제도 설계, 지자체의 기획역량, 민간의 실행력이 삼각축을 이루는 협력체계 구축이 절실하며, 중소건설업 중심의 기술-인력-자원 매칭 체계가 정비되어야 함

## 시장동향

### 30년 이상 노후주택 현황 및 시사점

- 전국의 30년 이상 노후주택 수는 약 504만 호로 전체 주택의 약 25.8% 차지 -

고하희 부연구원(ghh1003@ricon.re.kr)

#### 1. 주택총조사 자료에 따르면 국내 노후주택 비중은 전국 주택의 약 25.8% 수준

##### ◆ 4월 17일, 정부는 재개발·재건축 사업 착수 요건을 완화하는 등 정비사업 규제 완화 본격화

- 정부는 지난해 12월, 국회를 통과한 「도시 및 주거환경정비법」 개정안을 통해 이른바 ‘정비사업 패스트트랙법’을 마련하고, 이를 이번 달인 5월부터 본격적으로 시행하고 있음
- 이러한 제도적 기반 마련에 이어 지난 달 4월 17일에는 재개발·재건축 사업의 착수 요건을 완화하는 내용까지 발표하면서 정비사업에 대한 규제 완화 기조가 본격화되고 있음

##### ◆ 2023년 주택총조사 자료에 따르면 국내 주택의 약 25.8%는 30년 이상 노후주택

- 2023년 주택총조사에 따르면, 국내 주택의 약 25.8%가 30년 이상 된 노후주택에 해당하며, 이는 2015년 16.3%에서 약 2배 가까이 증가한 수치임
- 2021년부터 전체 주택의 20% 이상이 노후주택으로 분류되면서 낡은 주택에 대한 심각성이 대두되었고, 최근 주택 공급 부족에 대한 우려가 커지면서 ① 주택 공급 부족과 ② 노후주택 증가라는 두 가지 상황과 맞물려 정비사업의 시급성과 필요성이 더욱 강조되고 있는 상황임

전국 주택수 대비 30년 이상 노후주택 비중

(단위: 호, %)



\* 자료: 통계청, 주택총조사(2023), 2025년 5월 기준 2023년 주택총조사가 가장 최신 자료임

## 2. 전국적으로 확산되는 노후주택 증가 현상

- ◆ 2023년 기준, 전국의 30년 이상 노후주택 수는 약 504만 호로, 전년 대비 약 12.3% 증가
  - 2023년 기준의 노후주택 수인 504만 호는 2015년의 약 266만 호와 비교하면 약 1.89배 증가한 수치로서 노후주택의 누적 속도가 예년보다 빠르게 가속화되고 있음
  - 특히 주목할 점은 연도별 증가율인데, 2016년 당시 노후주택의 전년 대비 증가율은 5.1%에 불과했으나, 이후 꾸준히 상승하여 2023년에는 두 자릿수 증가율인 12.3%에 도달함



\* 자료: 통계청, 주택총조사(2023)

- ◆ 국민 선호도가 높은 서울은 노후주택 비중 26.0%, 전국보다 노후주택 비중 높아...
  - 국민의 주거 및 투자 선호도가 높은 서울의 노후주택 비중은 전국 평균을 상회함. 2016년만 하더라도 전국의 노후주택 비중은 16.3%, 서울은 13.4%로 서울이 상대적으로 더 양호한 상태였지만, 이후 노후화 속도에서 서울이 빠르게 추격하면서 상황이 반전됨
  - 2021년에는 서울과 전국의 노후주택 비중이 나란히 21.2%를 기록하며 동일한 수준에 도달했고, 2023년에는 서울이 26.0%, 전국이 25.8%로 서울이 전국 평균을 웃도는 상황이 발생함

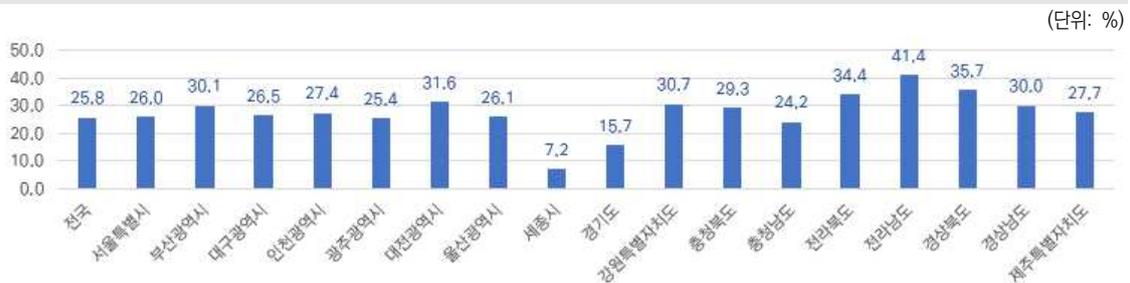


\* 자료: 통계청, 주택총조사(2023)

◆ 전국 주택 대비 노후주택 비중은 지역 간 격차도 심화… 전라남도 41.4%, 세종시는 7.2%

- 시도별로 살펴보면, 전라남도는 41.4%로 전라남도 내 위치한 주택수 대비 가장 높은 노후주택 비중을 나타냈으며, 반면 최근에 개발된 세종시는 7.2%로 가장 낮은 비중을 기록함
- 전국 17개 시도 가운데 노후주택 비중이 전국 평균(25.8%)보다 높은 지역이 과반을 넘는다는 점에서 노후주택 문제는 특정 지역의 국지적 현상이 아닌 전국적 도시문제로 접근하여야 함
- 노후주택의 정비는 개인 단위의 선택으로 해결될 수 있는 사안이라기보다는 재개발·재건축 등 정비사업을 통한 체계적 도시재생이 필요하므로 정부와 지자체의 정책 개입과 재정·제도적 지원이 필요한 상황임

지역별 총주택수 대비 30년 이상 노후주택 비중



\* 자료: 통계청, 주택총조사(2023)

3. 노후주택 현황과 최근 정비사업 규제 완화 기조에 따른 시사점

- ◆ 30년 이상 경과한 노후주택의 문제는 단순한 외관 노후화 문제뿐만 아니라, 여러 복합적인 문제 존재
  - 30년 이상 경과한 노후주택은 구조적 안전성 저하는 물론, 주차공간 부족, 단열 미비 등 현재의 주거 수요와 생활 기준에 부합하지 않는 문제가 복합적으로 존재하며, 이는 국민의 삶의 질 저하로 직결됨
  - 특히 1990년 이전에 건축된 이들 주택은 당시의 설계기준과 현재의 안전·편의 기준 사이에도 상당한 괴리가 존재하여 정비사업의 필요성이 강조되는 상황에도 불구하고 최근 공사비 상승과 인건비 부담 증가 등의 영향으로 민간 건설업계는 정비사업 추진에 있어 다소 보수적인 태도를 보이고 있는 상황임
- ◆ 이러한 여건 속에서 정부가 정비사업 규제 완화 정책을 지속적으로 추진하고 있는 점은 긍정적
  - 정부가 정비사업의 착수조건 완화, 사업절차 간소화 등을 골자로 한 정비사업 규제 완화 정책을 지속적으로 추진하고 있는 점은 긍정적으로 평가됨
  - 다만, 대규모 정비사업은 조합 설립 및 주민 동의 확보 등 사업 초기 단계에서 상당한 시간이 소요되는 구조적 한계를 가지고 있는 만큼, 대규모 정비사업에 대한 지원뿐 만 아니라, 소규모주택정비사업 등과 같은 대안적 정비모델에 대해서도 정부 차원의 관심과 함께 행정적 지원(ex. 사업성 평가 컨설팅)·재정적 지원(ex. 사업성이 높은 경우, 저리 융자 제공 등)이 병행될 필요가 있음